

**Nähe Botschaftsviertel - Marokkanergasse:
Zwei-Zimmer-Erdgeschosswohnung in urbaner Toplage**



Objektnummer: 893

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1965
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	166,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,30
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	153,70 €
Heizkosten:	101,08 €
USt.:	33,99 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51
1010 Wien



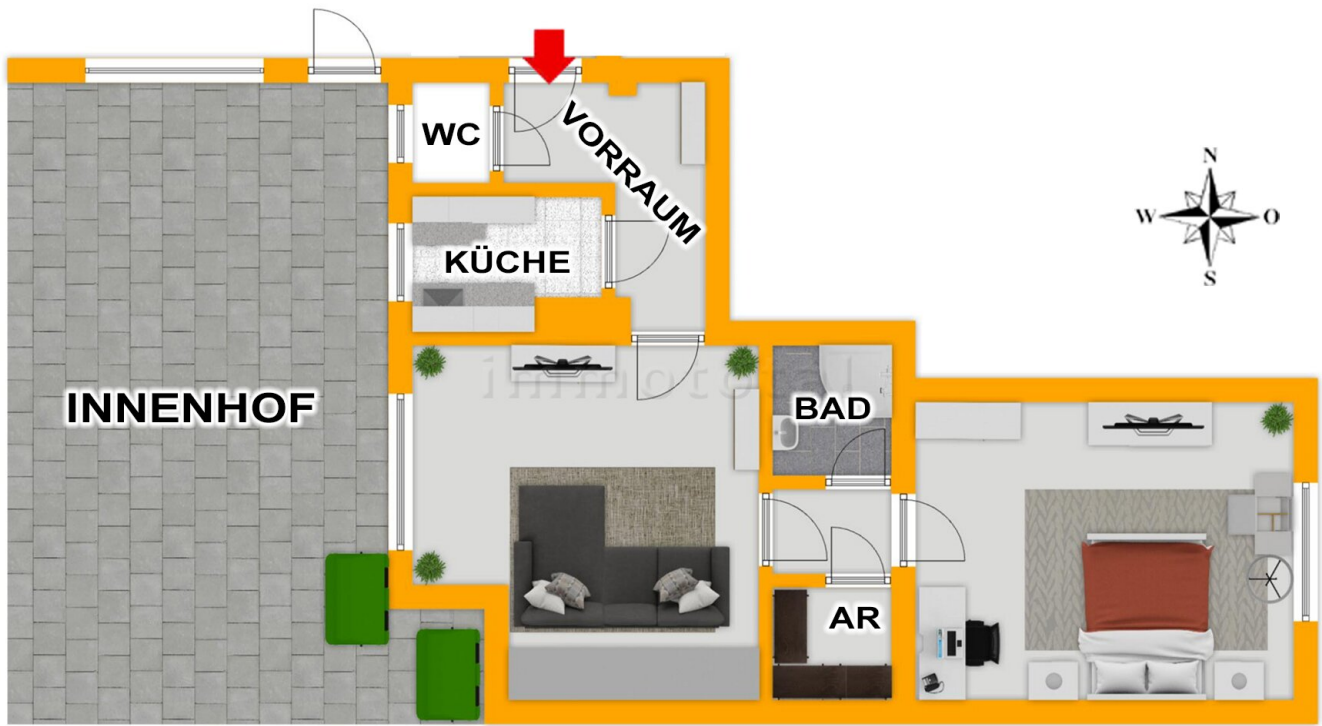




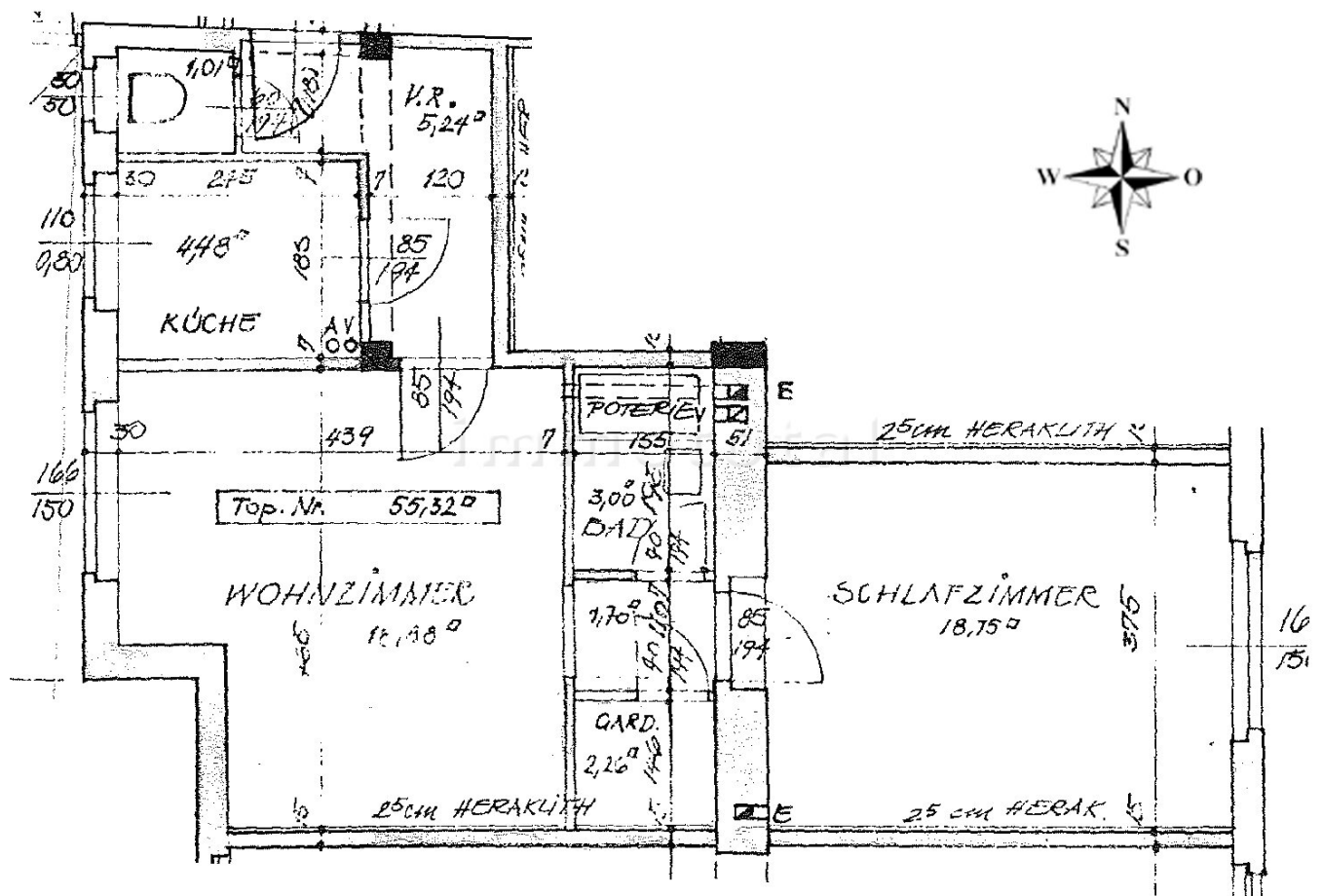








Exposéplan, nicht maßstäblich



Objektbeschreibung

In begehrter innerstädtischer Lage - in der **Nähe des Botschaftsviertels** und in direkter Nachbarschaft zum repräsentativen **Marokkanerbrunnen** - gelangt diese sanierungsbedürftige **2-Zimmer-Erdgeschosswohnung** zum Verkauf. Die ruhige und zugleich zentrale Wohnlage vereint diplomatisches Flair, ausgezeichnete Infrastruktur und urbanes Lebensgefühl in idealer Weise. Das gepflegte Wohnhaus aus dem Jahr 1965 befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Stadtpark, dem Schwarzenbergplatz und dem Belvedere, während die Wohnung selbst durch eine klassische Zweiraumaufteilung mit **straßenseitigem und hofseitigem Zimmer (Ost-West-Ausrichtung)** überzeugt.

WOHNFLÄCHE:

Laut Plan ~55 m², laut NWG ~54 m²

ZUSTAND:

Die Liegenschaft stammt aus einer Verlassenschaft, war bisher vermietet und bedarf **Sanierungsaufwendungen** (Badezimmer, WC, neue Küche, Elektrik, Böden,...) **um modernen Anforderungen zu entsprechen.**

[360°-GRAD TOUR:](#) Besichtigen Sie diese Wohnung mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

AUSSTATTUNG:

Böden: Laminat, in den Sanitärräumen Fliesen

Fenster: Kunststoff-Isolierverglasung

Heizung: Fernwärme mit Radiatoren

Kellerabteil: Ja (als Zubehör)

BETRIEBSKOSTEN (inkl. Heizkosten):

Betriebskosten	EUR	169,07	inkl. Ust
Heizkosten-Akonto	EUR	102,14	inkl. Ust
Warmwasser-Akonto	EUR	17,56	inkl. Ust
Reparaturrücklage	EUR	59,15	

Gesamt	EUR	347,92	inkl. USt
---------------	------------	---------------	------------------

MÖBLIERUNG:

Die Übergabe erfolgt wie besichtigt.

SONSTIGES:

Fahrradabstellraum, Wasch- und Trockenraum

VERKEHRSANBINDUNG:

Bus: Linie 4A (ca. 160 m)

U-Bahn: Linie U4 Station Stadtpark (ca. 600 m)

Straßenbahn: 71 Station Unteres Belvedere (ca. 300 m)

Lokalbahnhof Rennweg: S1, S2, S3, S4, S7 (ca. 800 m)

Hauptbahnhof (ca. 2,2 km)

INFRASTRUKTUR:

Gastronomie, Kinderbetreuung und Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Distanz.

ÜBERGABE:

Nach verlassenschaftsgerichtlicher Genehmigung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap